



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö
Org nr 729500-1742

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1953-55 på fastigheterna Växjö 9:47 och Biskopsängen 1 i Växjö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Gustavsbergsvägen 1 A-D, 2, 4 och Pär Lagerkvists väg 12 A-F, 14, 16, 18, 20.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 mars 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 29.



Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kristoffer Karlsson, ordförande
Olav Borgström, vice ordförande
Kerstin Holmér, sekreterare
Pia Bygdéus
Jonathan Mörngård
Per Åke Andersson
Mikael Cederlöf
Matteo Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kristoffer Karlsson, ordförande
Pia Bygdéus, vice ordförande
Kerstin Holmér, sekreterare
Mikael Cederlöf
Olav Borgström
Joakim Granevall
Per Åke Andersson
Jonathan Mörngård (avgått 2020-11-03)
Elias Nazerian (avgått 2020-08-12)
Matteo Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Pia Bygdéus, Kerstin Holmér, Olav Borgström och Per Åke Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kristoffer Karlsson, Kerstin Holmér och Joakim Granevall, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Tomas Karlsson, Liedbergsgatan, Växjö, med Bengt Englund som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Kristoffer Karlsson.

Stämman beslutade att föreningens fullmäktigeledamöter skulle utses av styrelsen.

W



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö
Org nr 729500-1742

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annica Nilsson (ordförande), Jörgen Petersson och Barbro Jansson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen. Vicevärd har varit Jörgen Petersson.

Fastighetsuppgifter

På Biskopsängen 1 finns två bostadshus med tio uppgångar (93 bostäder) och på Växjö 9:47 finns det sex stjärnhus (60 bostäder). Fastigheternas areal 19 081 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	27	
2 rum	60	
3 rum	54	
4 rum	6	
5 rum	<u>6</u>	
Lägenheter bostadsrätt	153	9 816
Lokaler hyresrätt	3	184
Förråd	11	
Garage	27	
P-platser	71	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett övernattningsrum med fyra bäddar. Det finns även bastu, hobbyrum och gym i föreningen. Medlemmarna har möjlighet att hyra odlingslotter av föreningen. Lokal till trädgårdsgrupp.

Försäkringar

Fastigheterna är sedan 2020 försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

AM

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1984	Byggnation av fem miljöhus.
1985	Tilläggsisolering.
1988-89	Yttre fönsterträ kläddes in med aluminiumplåt.
1988-89	Fasaderna lagades och nymålades.
1988-89	Nya balkonger med tak monterades.
1988-89	Omläggning av yttertak.
1994	Anläggande av 20 nya p-platser med elstolpe.
2001	Installation av bredband.
2001-02	Stambyte och badrumsrenovering.
2007	Alla tvättstugor renoverades. Nya maskiner installerades.
2010	Byte av sex entréportar i stjärnhusen samt renovering av samtliga 16 trapphus.
2013	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2014	Installation av postboxar i samtliga trapphus.
2016	Modernisering av vicevärdsexpeditionen.
2017	Anläggning av 27 p-platser.
2019	Byte av utomhusbelysning.
2019	Byte av 10 entréportar i kvarteret Biskopsängen.
2019	Byte av 34 stuprör.
2019	Underhåll av tak.
2019	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har sortering av matavfall. Magnetitfilter i värmesystemet installerades 2019.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/brf/gustavsberg.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 542	1 583	1 646	1 664	1 733
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 752	1 734	1 775	1 754	1 797
Värmekostnad kr/kvm	115	118	120	116	120
Bostads- och lokalytan är 10 000 kvm					
El i MWh	77	81	80	83	90
Vatten i kbm	8 610	7 773	7 582	7 785	7 743
Kubikmeter per bostadslägenhet	56	51	50	51	51

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

AK



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 5 % per 1 april i 2021.

2021-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 441 kr/kvm inkl värme och exkl vatten.

Fr o m 2021-04-01 blir årsavgiften i genomsnitt 463 kr/kvm inkl värme och exkl vatten..

Bredbandstjänster

2019 tecknade föreningen en gruppanslutning av bredbandstjänster med Net at once. Bredbandet ingick då i årsavgiften. Fr o m 1 april 2021 betalar varje lägenhet 113 kr/månad för bredband.

Medlemsinformation

Av föreningens 153 bostadsrätter har under året 16 (26) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 202 (203). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 082	5 212	5 167	5 210	5 167
Resultat efter finansiella poster (tkr)	635	-190	518	281	976
Balansomslutning (tkr)	18 740	18 607	18 769	19 086	18 893
Eget kapital (tkr)	10 900	10 265	10 455	9 937	9 656
Soliditet (%)	58	55	56	52	51
Taxeringsvärde (tkr)	106 548	106 548	81 296	81 296	81 296
-varav byggnad (tkr)	73 387	73 387	59 363	59 363	59 363
Likviditet (%)	125	65	199	150	198
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	441	441	441	441	441
Total låneskuld (tkr)	6 736	7 049	7 311	7 911	8 011
Låneskuld (kr/kvm*)	686	718	745	806	816
Underhållsfond (tkr)	5 302	5 016	5 367	5 182	5 427
Avskrivning (kr/kvm*)	59	69	61	59	59
Räntekostnader (kr/kvm*)	7	5	7	7	4
Räntekänslighet (%)	1,6	1,6	1,7	1,8	1,8

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Det visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett underskott med 37 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 357 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 271 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Byte av fönster
2021	Byte av takfönster
2021	OVK
2021	Renovering av garageportar (påbörjad 2020)
2021	Byte av källardörrar
2022	Renovering/underhåll av fasader

94



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 860	865 312	5 016 498	4 225 237	-190 292
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-190 292	190 292
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			325 000	-325 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-39 000	39 000	
Årets resultat					635 481
Belopp vid årets utgång	347 860	865 312	5 302 498	3 748 945	635 481

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	4 034 944,83
Årets resultat	635 481,21
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-325 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	39 000,00
Summa till stämmans förfogande	4 384 426,04

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 384 426,04
-------------------------	---------------------

u

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 082 342	5 211 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 810	0
Summa rörelseintäkter		5 086 152	5 211 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 122 172	-3 352 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 482	-366 292
Underhåll enligt plan	Not 6	-39 000	-683 824
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-296 619	-275 984
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-582 554	-674 842
Summa rörelsekostnader		-4 376 828	-5 353 815
Rörelseresultat		709 324	-142 138
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 443	-48 154
Övriga finansiella poster	Not 9	-400	0
Summa finansiella poster		-73 843	-48 154
Årets resultat		635 481	-190 292

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	635 481	-190 292
Reservering till fond för yttre underhåll	-325 000	-333 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	39 000	683 824
Överföring till balanserat resultat	349 481	160 532

Handwritten signature

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 982 179	17 540 703
Inventarier och installationer	Not 11	30 848	54 878
Pågående nyanläggningar	Not 12	33 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 046 777	17 595 581

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 047 277 17 596 081

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 861	2 501
Avräkningskonto HSB		1 538 112	854 852
Övriga kortfristiga fordringar		0	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	149 831	153 369
Summa kortfristiga fordringar		1 692 804	1 010 730

Summa omsättningstillgångar

1 692 804 1 010 730

Summa tillgångar

18 740 081 18 606 811

PH

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	347 860	347 860
Upplåtelseavgifter	865 312	865 312
Fond för yttre underhåll	5 302 498	5 016 498
Summa bundet eget kapital	6 515 670	6 229 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 748 945	4 225 237
Årets resultat	635 481	-190 292
Summa fritt eget kapital	4 384 426	4 034 945

Summa eget kapital

Not 15 **10 900 096** **10 264 615**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 486 126	6 798 626
Summa långfristiga skulder		6 486 126	6 798 626

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 752	1 752
Leverantörsskulder		253 404	338 433
Aktuell skatteskuld	Not 18	18 931	17 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	16 752	9 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	813 020	927 183
Summa kortfristiga skulder		1 353 859	1 543 570

Summa skulder

7 839 985 **8 342 196**

Summa eget kapital och skulder

18 740 081 **18 606 811**

94

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,52% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

94



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö

Org nr 729500-1742

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 331 964	4 331 964
	Hysesintäkt lokaler	72 960	67 600
	Hysesintäkt garage och bilplatser	206 740	208 740
	Hysesintäkt övrigt	10 024	12 624
	Hysesrabatter	-7 620	0
	Årsavgift vatten*	356 328	473 167
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	56 916	56 916
	Intäkt andrahandsupplåtelse	19 155	7 288
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 225	46 978
	Övriga fakturerade kostnader	2 550	4 100
	Övriga intäkter	2 100	2 300
		5 082 342	5 211 677

*Redovisas 2020 exkl moms.

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag från Boverket	3 810	0
		3 810	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-124 015	-205 864
	Sotning	0	-5 301
	El	-137 296	-146 866
	Uppvärmning#	-1 148 127	-1 176 412
	Vatten#	-330 354	-374 409
	Renhållning	-188 472	-183 704
	TV, bredband, iptelefoni	-261 561	-244 323
	Obligatoriska besiktningar	0	-12 494
	Serviceavtal	-1 232	-1 126
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-602 465	-665 408
	Försäkringar	-72 084	-70 454
	Fastighetsskatt	-224 117	-216 161
	Övriga driftskostnader	-32 449	-50 351
		-3 122 172	-3 352 873

Redovisas 2020 efter momsavdrag på inköp för försäljning.

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 650	-13 600
	Förvaltningskostnader	-226 940	-228 600
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 166	-49 199
	Föreningsverksamhet	-287	-1 638
	Kontorsutrustning och -material	-5 479	-559
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 486	-3 273
	Konsulter	0	-5 906
	Förbrukningsinventarier	0	-1 018
	Medlemsavgifter HSB	-54 351	-53 347
	Stämma och styrelse	-123	-9 152
		-336 482	-366 292



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö

Org nr 729500-1742

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-35 128
	Underhåll huskropp utvändigt	-39 000	0
	Underhåll balkonger	0	-111 750
	Underhåll tak	0	-536 946
		<u>-39 000</u>	<u>-683 824</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-118 600	-103 200
	Löner för anställda	-6 800	-8 500
	Vicevärdsarvode	-90 000	-90 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-69 219	-62 284
		<u>-296 619</u>	<u>-275 984</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-483 614	-575 902
	Markanläggningar	-74 910	-74 910
	Inventarier	-24 030	-24 030
	Summa avskrivningar	<u>-582 554</u>	<u>-674 842</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Aviseringsavgifter	<u>-400</u>	<u>0</u>
		<u>-400</u>	<u>0</u>

ML

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 800 478	30 126 237			
	Årets investering byggnader	0	1 674 241			
	Ingående anskaffningsvärde mark	179 000	179 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 101 026	2 101 026			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 080 504	34 080 504			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-15 662 745	-15 086 843			
	Årets avskrivningar byggnader	-483 614	-575 902			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-877 056	-802 146			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-74 910	-74 910			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 098 325	-16 539 801			
	Utgående bokfört värde	16 982 179	17 540 703			
	Bokförda värden byggnader	15 654 119	16 137 733			
	Bokförda värden mark	179 000	179 000			
	Bokförda värden markanläggningar	1 149 060	1 223 970			
	Fastighetsbeteckning:	Biskopsängen 1 & Växjö 9:47				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1954	73 000 000	33 000 000	106 000 000	106 000 000
	Lokaler	1954	387 000	161 000	548 000	548 000
			73 387 000	33 161 000	106 548 000	106 548 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	120 150	120 150
	Utgående anskaffningsvärden	120 150	120 150
	Ingående avskrivningar	-65 272	-41 242
	Årets avskrivningar	-24 030	-24 030
	Utgående avskrivningar	-89 302	-65 272
	Utgående bokfört värde	30 848	54 878

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets Investering	33 750	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	33 750	0

Pågående nyanläggningar avser fönster. Det planeras vara klart 2021. Den totala kostnaden beräknas till 11 000 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

AK

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	73 565	72 084
Förutbetald kabel-TV och bredband	65 394	65 389
Förutbetald fastighetsskötsel	7 881	7 881
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 991	8 015
	149 831	153 369

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 860	865 312	5 016 498	4 225 237	-190 292
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-190 292	190 292
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			325 000	-325 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-39 000	39 000	
Årets Resultat					635 481
Belopp vid årets utgång	347 860	865 312	5 302 498	3 748 945	635 481

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2025-01-28	1,11%	2025-01-28	2 802 500	250 000
SEB	2025-02-28	0,99%	2025-02-28	3 933 626	0
				6 736 126	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 486 126
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 486 126
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				23 049 000	23 049 000
varav i eget förvar				-10 311 000	-14 186 000
Summa ställda säkerheter				12 738 000	8 863 000

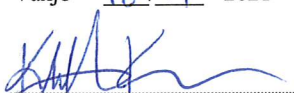
Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 752	1 752
	1 752	1 752

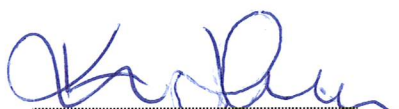
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	18 926	17 134
Slutskatteskuld föregående år	5	0
	18 931	17 134

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	7 784	0
Personalens källskatt	2 250	2 250
Arbetsgivaravgifter	2 356	2 356
Depositioner	3 800	3 900
Övriga kortfristiga skulder	562	562
	16 752	9 068

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	76 300	69 900
Upplupna sociala avgifter	23 973	21 963
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	187 311	181 684
Upplupna räntekostnader	389	8 805
Upplupen revision	15 000	13 600
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	95 089	79 509
Förutbetalda årsavgifter och hyror	403 135	371 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 823	179 962
	813 020	927 183

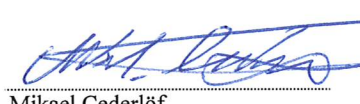
Växjö 16/4 2021

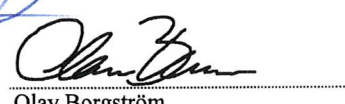

Kristoffer Karlsson

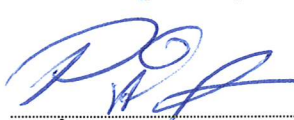

Kerstin Holmer

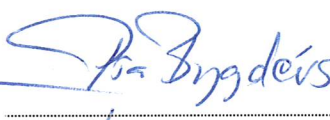

Joakim Granehall


Matteo Blomqvist Zampi

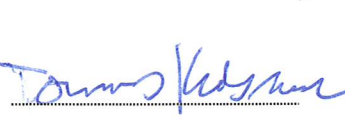

Mikael Cederlöf


Olav Borgström


Per-Åke Andersson


Pia Bygdéus

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27


Tomas Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavsberg i Växjö, org.nr. 729500-1742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavsberg i Växjö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gustavsberg i Växjö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 27/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Karlsson
Av föreningen vald revisor